

LURZORUAREN SAILKAPENA, MOTAK ETA KATEGORIAK

10. artikulua. LURZORUAREN SAILKAPENA

1. Lurzoruaren sailkapentzat, hain zuzen, lurzoruaren eremu zehatzak hirigintzako egiturako antolamenduaren bidez lurzoru-mota batzuen lege-araubideari lotzea hartuko da.

Lurzoru-mota horiek hauek dira: **hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina.**

2. Plan orokorrak, gainera, honako hauek egin ditzake:

a) **Hiri-lurzoruaren barruan**, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: **hiri-lurzoru finkatua eta hiri-lurzoru finkatugabea.**

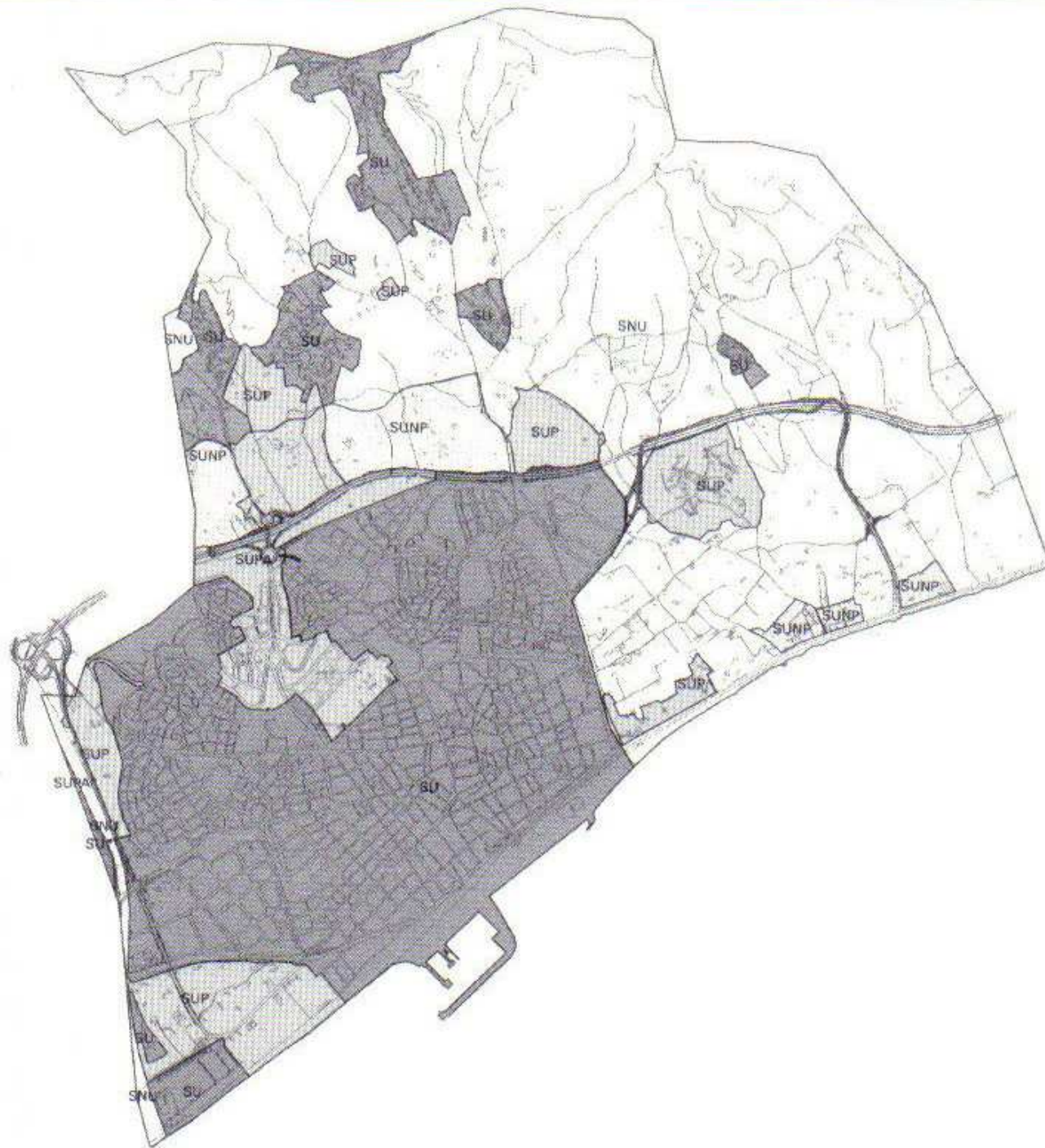
b) **Lurzoru urbanizagarriaren barruan**, hala badagokio, bereizi egin ditzake kategoria batzuei atxikita geratu beharreko eremuak. Kategoria horiek bi hauek dira: **lurzoru urbanizagarri sektorizatua eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.**

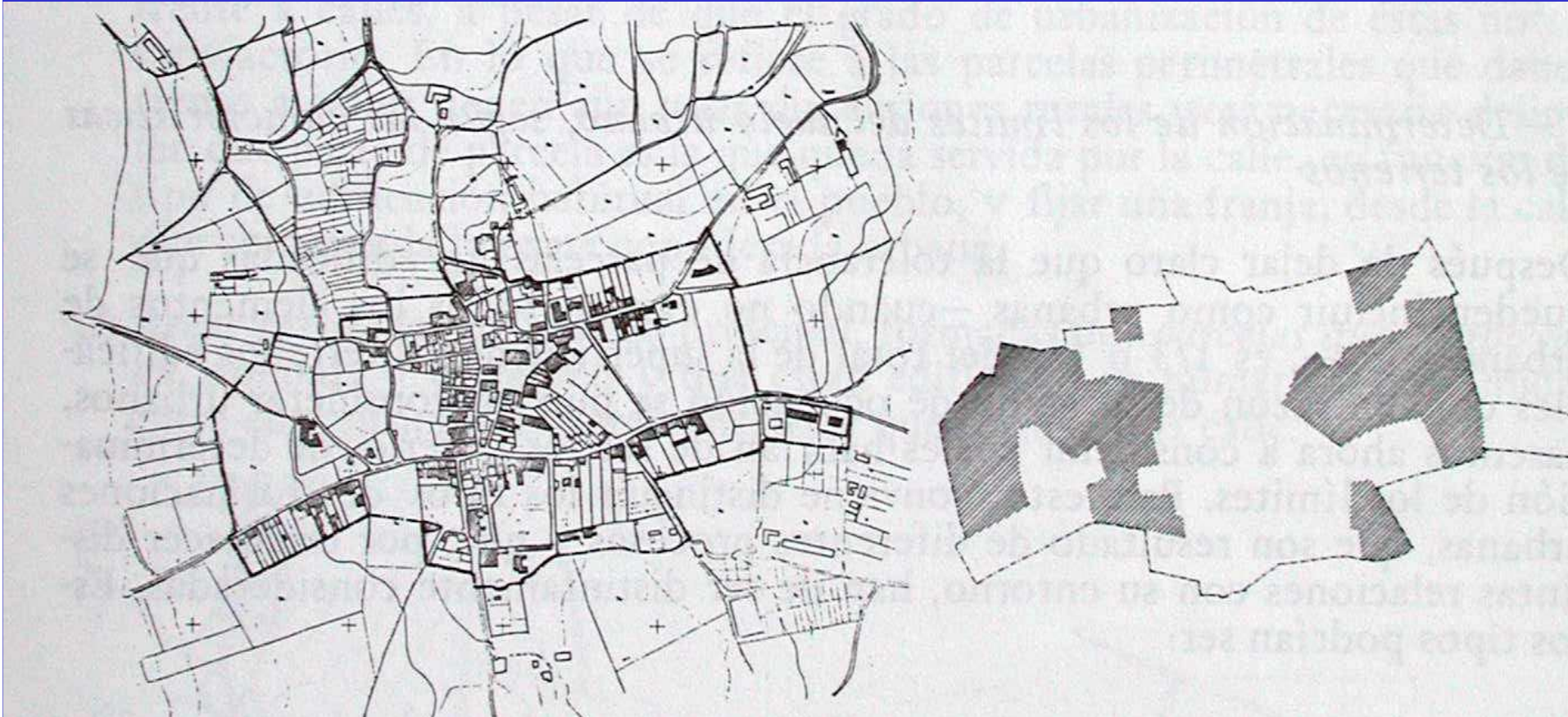
11. artikulua. HIRI-LURZORU GISA SAILKATZEA

1. Hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira eraldatuak izan diren eta lehendik **dagoen hiri-bilbean** -sailkapena egiten duen plan orokorrak bere egiten duen neurrian– **sartuta dauden edo sar daitezkeen lursailak**. Horretarako, **baldintza hauek bete beharko dituzte:**

a) **Gutxienez, hornigai hau edukitzea:** ibilgailuentzako sarbidea bide zolatuz egina eta herritarrek benetan erabilgarria; ur-hornidura; euri-ura eta ur beltza husteko sarea; behe-tentsioko energia elektrikoko hornidura. Hornidura horien tamaina, emaria, ahalmena eta tentsioa, berriz, eraikitzeako eta lurzorua okupatzeko lehendik dauden eraikinei eta hirigintza-antolamenduan aurreikusitako eraikinei zerbitzu egokia emateko adinakoak izan beharko dira.

b) Lursailek, nahiz eta aurreko paragrafoan aipatutako zerbitzuetako batzuk ez eduki, beren antolamendua finkatuta edukitzea, **eraikuntzak, gutxienez**, hirigintza-antolamenduaren arabera izendatzen zaien eremu baliagarrien **bi herenak okupatzeagatik.**





HIRI LURZORUEN KATEGORIAK

a) Hiri-lurzoru finkatua.

Kategoria horretan lursailak sartuko dira, baldin eta urbanizatuta badaude edo orubeak badira eta hurrengo paragrafokoen artean sartuta ez badaude.



b) Hiri-lurzoru finkatugabea.

Kategoria horretan sartuko dira :

1. Urbanizazio finkaturik ez izatea, honako arrazoi hauengatik:

a) Eginda dagoen urbanizazioak hirigintza-antolamenduan agindutako beharrezko zuzkidura, zerbitzu eta azpiegiturak ez edukitzea, edo hornigai horiek gainean duten edo izan beharko duten eraikuntzari zerbitzu egokia emateko hirigintza-antolamenduan agindutako proportzio, neurri edo ezaugarriak ez edukitzea.



Hiri-lurzoru finkatugabea.

b) Eginda dagoen urbanizazioak eraberritu, hobetu edo birgaitu beharra edukitzea, eta lan horiek hiri-berrantolaketa eta -berrikuntzaren ondoriozko hirigintza-erlaketaren bidez egin behar izatea, eraldaketa horren barruan sartuta zuzkidurak ezartzekoa ere.



Hiri-lurzoru finkatugabea.

2. Lehendik zegoena baino hirigintza-eraikigarritasun haztatu handiagoa esleitzea antolamenduak.



13. artikulua. **Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea**

1. Honako irizpide hauei jarraituko zaie lurzoru bat urbanizaezin gisa sailkatzeko:

- a) Lursailen **hirigintza-erldaketa bidezkoa ez delako**.
- b) Lursailak **ez izatea egokiak hiri-garapenerako**.

2. Lursailen hirigintza-erldaketa honako kasu hauetan **ez da bidezko**:

- a) Lursailok **berariazko babes-erregimen baten menpe daudenean** honako arrazoi hauetako batengatik:
lurralde-antolamenduko tresna batek hala ezarri izana; erregimen hori arlokako legeriaren aplikazioaren ondorio zuzena izatea; edo hirigintza antolamenduak kalifikazio hori eman izana, nekazaritza, basogintza edo abelazkuntzarako duten balioagatik, beren baliabide naturalak ustiatzeko eskaintzen dituzten aukerengatik, edo beren paisaia-, historia- eta kultura-balioengatik, fauna, flora edo oreka ekologikoa babesteko.
- b) Arloko legediaren aginduz hirigintza-erldaketa debekatuta dutenean, **herri-jabariko elementuak babesteko edo zaintzeko**.
- c) Hirigintza-erldaketak higadura, erorketa, luizi, sute edo uholdeetarako arriskua edo beste arrisku natural edo teknologiko garrantzitsu batzuk, bereziki **hondamendi arriskua, sortzen dituztenean edo halakoen arriskua saihesten ez duenean**.
- d) Beharrezkoa denean lursailen ezaugarriak gordetzea, **herri-izaerako edo interes publikoko azpiegiturak, zerbitzuak, zuzkidurak edo ekipamenduak bere osotasunean babesteko**.

3. Lursailak **ez dira egokiak hiri-garapenerako** kasu hauetan:

- a) Hiri-garapeneko ereduaren eramangarritasunaren aldeko tokiko estrategia errespetatze aldera, **landa-izaerari eustea komenigarri edo beharrezko egiten duten ezaugarriak dituztenean**.
- b) Bertako **lehen ekonomia-sektorea sustatzearren eskakizun bereziak dituztenean ezarrita**, batez ere geografiaren ezaugarriak edo jatorrizko deiturak direla-eta lehen sektorearekin duten lotura arrazoizkoa den udaletan.

14. artikulua. **Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea**

1. Bidezko izango da lursailak **urbanizagarri bezala sailkatzea**:

- a) Hiri-bilbean sartuta ez dauden arren edo oraindik sartzeko modukoak ez diren arren, egoki irizten zaienean eraldatu ondoren **hirigintza-erabileren bermaleku izateko**.
- b) Ez badituzte lurzoru urbanizaezinaren edo hiri-lurzoruaren motetan sartu plangintza orokorraren bidez.

2. Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako eremuek:

- a) **Proporzio-erlazio egoki eta zuzena eduki beharko dute udalerri horretan** aurreikusitako biztanle-hazkundearekin, 3. artikuluan ezarritako eramangarritasun printzipioaren arabera. Horretarako, udalerri horrek zer harrera-ahalmen duen hartu beharko da kontuan.
- b) **Etxebizitzak sustatzeko eta babesteko egiten diren programa publikoak gauzatzeko** adinakoak izan beharko dute, lurraldearen antolamendurako tresnek aurreikusitakoaren esparruan eta haiekin bat etorriz.

3. Lege honen ondorioetarako, **lurzoru urbanizagarri sektorizatua** da plan orokorrak edo sektorizatze-planak, dagokion plan partziala egin ahal izateko, zedarritzen dituen sektoreetan sartuta dagoen lursaila.

4. **Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea** izango da, urbanizagarri modura sailkatuta egon arren, plan orokorrak edo, hala badagokio, sektorizatze planak inongo sektoretan sartu ez duen lurzorua.

JARDUKETA ARLOAK ETA MOTAK

•Jarduketa isolatuak: Hiri lurzoru finkatua

Urbanizazio nagusia bukatua (orubeak), nahiz eta urbanizatzeko obra osagarriak egiteko izan.

•Zuzkidura jarduketak: Hiri lurzoru finkatugabea

Egin beharrekoak hirigintza eraikigarritasuna handitzeagatik. (Plan bereziak)

•Jarduketa integratuak: Hiri lurzoru finkatu gabea eta lurzoru urbanizagarrietan

Urbanizazio maila gutxiegi dutenak urbanizatzeko jarduketa-programa baten arabera orube berri bat edo gehiago sortzeko. Egikaritze-unitateen oso baten edo batzuen bidez gauzatzen dira era publiko edo pribatuan. Tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko lursailen gutxieneko estandarrak bete beharko dituzte. Baita ere, Babes ofizialeko gutxieneko estandarrak (hiri lurzoru finkatugabea %40 (%20 Babes Ofizialeko Orokorrak eta Bereziak)+%20 Babes Ofizialeko Tasatuak), eta lurzoru urbanizagarrian %75(%55 Babes Ofizialeko Orokorrak eta Bereziak+%20 Babes Ofizialeko Tasatuak),

- Egikaritze publiko araubidean:

- + **Lankidetzako sistema (sistema de cooperación)** Jabeek nahitaez laga beharreko lurzoruak jartzen dute (lagapenak (%15), zuzkidura eta zerbitzu publikoak antolatzeko lursailak eta urbanizatu beharko diren lurak), eta administrazioak urbanizazio-obra egikaritzen ditu jabe horien kontura.
- + **Nahitaezko desjabetzearen sistema (sistema de expropiación).** Egikaritze-unitate osoak aintzat hartuta aplikatuko da, eta unitate horietako ondasun eta eskubide guztiak hartuko ditu bere baitan. Horrez gainera, jarduketa isolatuaren sartutako orube edo partzeletan, edo sistema orokorrek edo haien elementuak egikaritzeko ere aplikatu ahal izango da.

- Egikaritze pribatuko araubidean:

Administrazioari, lagapenak (%15), zuzkidura eta zerbitzu publikoak antolatzeko lursailak eta lur urbanizatu bukatuak eman behar zaizkio.

+ **Eragile urbanizatzailearen sistema (sistema de agente urbanizador)**

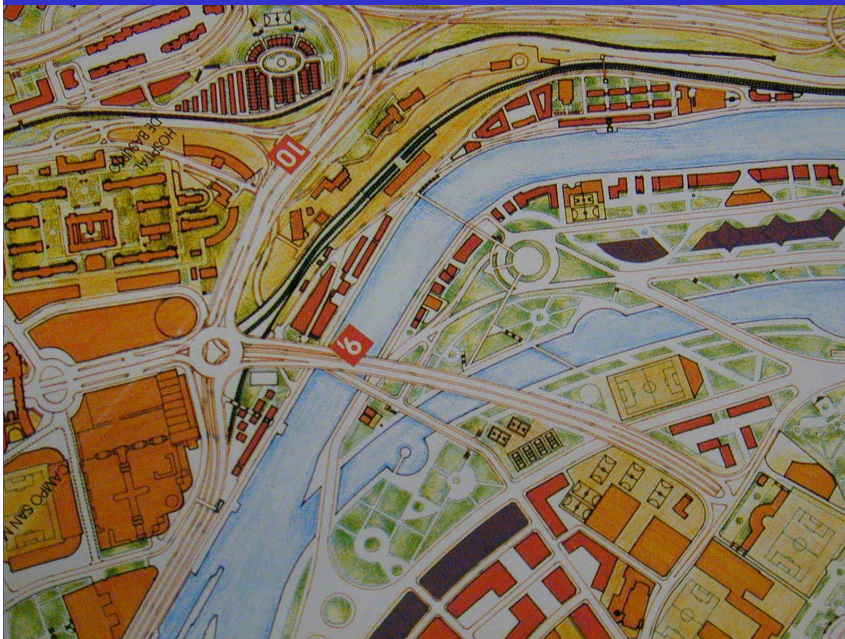
+ **Hitzarmen sistema (sistema de concertación) ***

*Adibidez: Lurzoru urbanizagarrietan:

Plan orokorra- Plan partziala – Urbanizatzeko jarduketa programa- hitzarmena – Hitzarmen batzarra- Urbanizazio egitasmoa- Birpartzelazioa – Egitasmoak- Hirigintzako lizentzia ERAIKI

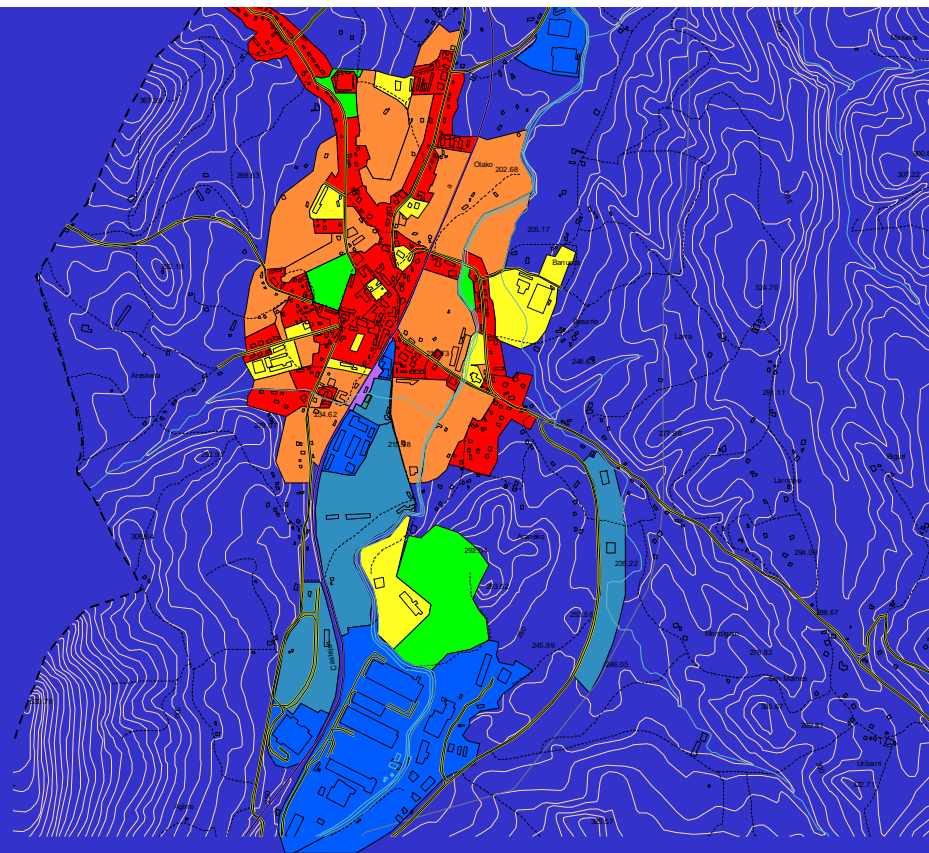
Hirigintzako antolamenduaren eremuak. Areak eta sektoreak

1. Lege honetan xedatutakoaren ondorioetarako, AREAtzat, hain zuzen, hiri lurzorua antolamendu xehatuko eremua hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan berezi batez egiteko izan.
2. Era berean, SEKTOREtzat, hain zuzen, lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatuko eremua hartuko da, antolamendu xehatu hori plan orokorrak zuzenean eginda egon nahiz plan berezi batez egiteko izan.



15. artikulua. **Lurzoruaren kalifikazioa**

Lurzoruaren kalifikazioa da plangintzak erabilera orokorrak eta erabilera xehatuak esleitzea udal-mugarte osoko edo haren zati bateko zonei, zonetan banatzen baita udal-mugarte osoa edo haren zati bat.







16. artikulua. **Lurzoruak erabilera babestuetarako kalifikatzea**

1. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeko kalifikatu ahal izango dira lursailak. Betiere, ordea, legearen 80. artikuluan aurreikusita dauden gutxieneko estandarrak eta kopuruak betetzeko behar den lurzoru- kalifikazioa egin beharko da gutxienez. Kalifikazio-egintzan, lurzoru horretarako izendatutako babes-mota zehaztu beharko du hirigintza-antolamenduak.

2. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomiko babestuetarako ere kalifikatu ahal izango dira lursailak.

3. Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako edo sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomikoetarako kalifikatu ahal izango dira lursailak. Kalifikazio horiek kontuan hartuko dira hirigintza-eraikigarritasunaren zehaztapen haztatuan, lurzoruaren balorazioa egiteko orduan.

ZONA USO RESIDENCIAL BIZILEKU GUNEA		(ZUR) (BG)
	CASCO HISTORICO ALDE ZAHARRA	ZUR/1 BG/1
	ENSANCHE ZABALGUNEA	ZUR/2 BG/2
	EDIFICACION ABIERTA ERAIKI-LEKUA	ZUR/3 BG/3
	EDIFICACION AISLADA HAN-HIEMENKA ERAIKI-LEKUA	ZUR/4 BG/4

ZONA USO SECTOR PRIMARIO LEHEN SEKTORERAKO GUNEA

(ZUP)
(LSG)

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO BABESTURIKO LANDALUR EZ URBANIZAGARRIA		
	AREA DE ESPECIAL INTERES NATURALISTICO DE AIAKO HARRIA AIAKO HARRIA PARKEKO NATUR INTERES BEREZIKO GUNEA	ZUP/1 LSG/1
	AREA DE ESPECIAL INTERES PAISAJISTICO Y CULTURAL DE LAUHAIZETA LAU-HAIZETAKO PAISAJA ETA KULTURA INTERESEKOA GUNEA	ZUP/2 LSG/2
	AREA DE INTERES RECREATIVO DE LISTORRETA LISTORRETAKO AISIALDIRAKO INTERESEKOA GUNEA	ZUP/3 LSG/3
SUELO NO URBANIZABLE COMUN LANDALUR EZ URBANIZAGARRIA ARRUNTA		
	ZONA AGROGANADERA Y DE CAMPIÑA NEKAZARITZA ETA ABELZAINZAKO ZONA ETA LANDABAZEA	ZUP/4 LSG/4
	SIN VOCACION DE USO DEFINIDO ERABILERA-BOKAZIO DEFINITU GABEA	ZUP/5 LSG/5
	PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES AZALEKO UREN BABESGUNEA	ZUP/6 LSG/6
	SUELO RURAL DE LAU-HAIZETA LAU-HAIZETAKO LANDALUR ARRUNTA	ZUP/8 LSG/8


ZONA USO SECTOR SECUNDARIO BIGARREN SEKTORERAKO GUNEA

(ZUS)
(BSG)

	INDUSTRIAL INDUSTRIAGINTZA	ZUS/1 BSG/1
---	-------------------------------	----------------






ZONA USO SECTOR TERCIARIO HIRUGARREN SEKTORERAKO GUNEA

(ZUT)
(HSG)

	HOSTELERO OSTALARITZA	ZUT/1 HSG/1
	COMERCIAL MERKATARITZA	ZUT/2 HSG/2

SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES EURI UBIDEEN SISTEMA OROKORRA

(SGCF)
(EUSO)

	CAUCES FLUVIALES EURI UBIDEAK	SGCF/1 EUSO/1
SISTEMA GENERAL DE DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE ITSAS LEHORREKO JABARI PUB. S. OROKORRA		(SGMT) (LPSO)
	DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE ITSAS LEHORREKO JABARI PUBLIKOA	SGMT/1 LPSO/1
	DELIMITACION DEL AREA GUNEAREN MUGA	
	DELIMITACION DEL SECTOR SEKTOREAREN MUGA	
	DELIMITACION DE UNIDAD DE INTERVENCION ESKUHAITZE UNITATEAREN MUGA	

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES KOMUNIKAZIOETARAKO SISTEMA OROKORRA

(SGCS)
(KSO)

	FERROVIARIO TREN BIDE-SAREA	SGCS/1 KSO/1
	RED VIARIA ERREPIDE-SAREA	SGCS/2 KSO/2
	CARRETERA INTERURBANA HIRIARTEKO ERREPIDEA	SGCS/21 KSO/21
	DISTRIBUIDOR URBANO HIRIKO ERREPIDE-BANATZAILEA	SGCS/22 KSO/22
	PEATONAL OINEZKOENA	SGCS/23 KSO/23
	GARAJE BAJO ESPACIOS LIBRES PLAZA AZPIKO GARAJEA	SGCS/24 KSO/24
	RED CICLISTA BIDEGORRIA	SGCS/25 KSO/25
	PORTUARIO PORTU-GUNEA	SGCS/3 KSO/3

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES TOKI LIBREEN SISTEMA OROKORRA

(SGEL)
(TISO)








	PARGUES Y JARDINES PARKE ETA LORATEGIAK	SGEL/1 TISO/1
	AREAS PEATONALES OINEZKOEN GUNEAK	SGEL/2 TISO/2

KALIFIKAZIO OROKORRA

(Ad: Errenteriako Plan Orokorra)







SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU PUBLIKOETARAKO SISTEMA OROKORRA

(SGEC)
(EPSO)

	ADMINISTRATIVO PUBLICO ADMINISTRAZIO PUBLIKOA	SGEC/1 EPSO/1
	COMERCIAL MERKATUA	SGEC/2 EPSO/2
	DOCENTE IKASTETXEAK	SGEC/3 EPSO/3
	CULTURAL KULTURA	SGEC/4 EPSO/4
	SANITARIO OSASUNA	SGEC/5 EPSO/5
	ASISTENCIAL Y OTROS SERVICIOS ASISTENTZI ETA BESTELAKO ZERBITZUAK	SGEC/6 EPSO/6
	CEMENTERIO HILERRIA	SGEC/7 EPSO/7

SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA

(SGII)
(IASO)

	VERTEDERO HONDAKINDEGIA	SGII/1 IASO/1
	ABASTECIMIENTO DE AGUA UR-HORNIDURA	SGII/2 IASO/2
	SANEAMIENTO SANEAMENDUA	SGII/3 IASO/3
	SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA ARGI INDARRAREN HORNIDURA	SGII/4 IASO/4
	TELECOMUNICACIONES TELEKOMUNIKAZIOAK	SGII/5 IASO/5
	ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL GAS-HORNIDURA	SGII/6 IASO/6